

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMEGANG HAK
ATAS TANAH DALAM PENGADAAN TANAH BAGI
PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM**

SKRIPSI

Diajukan Sebagai Syarat Untuk Mencapai Gelar Sarjana Hukum

Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum

Universitas Kristen Satya Wacana

Oktavianto

NIM: 312011025



PROGRAM STUDI ILMU HUKUM FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS KRISTEN SATYA WACANA

SALATIGA

Desember 2015



PERNYATAAN PERSETUJUAN AKSES

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : OKTAVIANTO
NIM : 312011025 Email : oktavianto025@gmail.com
Fakultas : HUKUM Program Studi : ILMU HUKUM
Judul tugas akhir : PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMEGANG HAK
ATAS TANAH DALAM PENGADAAN TANAH BAGI
PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM

Dengan ini saya menyerahkan hak *non-eksklusif** kepada Perpustakaan Universitas – Universitas Kristen Satya Wacana untuk menyimpan, mengatur akses serta melakukan pengelolaan terhadap karya saya ini dengan mengacu pada ketentuan akses tugas akhir elektronik sebagai berikut (beri tanda pada kotak yang sesuai):

- ☒ a. Saya mengizinkan karya tersebut diunggah ke dalam aplikasi Repositori Perpustakaan Universitas, dan/atau portal GARUDA
- ☐ b. Saya tidak mengizinkan karya tersebut diunggah ke dalam aplikasi Repositori Perpustakaan Universitas, dan/atau portal GARUDA**

* Hak yang tidak terbatas hanya bagi satu pihak saja. Pengajar, peneliti, dan mahasiswa yang menyerahkan hak *non-eksklusif* kepada Repositori Perpustakaan Universitas saat mengumpulkan hasil karya mereka masih memiliki hak copyright atas karya tersebut.

** Hanya akan menampilkan halaman judul dan abstrak. Pilihan ini harus dilampiri dengan penjelasan/ alasan tertulis dari pembimbing TA dan diketahui oleh pimpinan fakultas (dekan/kaprodi).

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Salatiga, 10 FEBRUARI 2016

OKTAVIANTO

Mengetahui,

Pembimbing I

Pembimbing II

CHRISTIANA TRI BUDHAYATI, CH., M.HM



PERNYATAAN TIDAK PLAGIAT

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : OKTAVIANTO
NIM : 312011025 Email : OKTAVIANTO025@gmail.com
Fakultas : HUKUM Program Studi : ILMU HUKUM
Judul tugas akhir : PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMEGANG HAK
ATAS TANAH DALAM PENGADAAN TANAH BAGI PEMBA
NGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM
Pembimbing : 1. CHRISTIANA TRI BUDHAYATI, SH, M.HUM.
2. _____

Dengan ini menyatakan bahwa:

1. Hasil karya yang saya serahkan ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar kesarjanaan baik di Universitas Kristen Satya Wacana maupun di institusi pendidikan lainnya.
2. Hasil karya saya ini bukan saduran/terjemahan melainkan merupakan gagasan, rumusan, dan hasil pelaksanaan penelitian/implementasi saya sendiri, tanpa bantuan pihak lain, kecuali arahan pembimbing akademik dan narasumber penelitian.
3. Hasil karya saya ini merupakan hasil revisi terakhir setelah diujikan yang telah diketahui dan disetujui oleh pembimbing.
4. Dalam karya saya ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali yang digunakan sebagai acuan dalam naskah dengan menyebutkan nama pengarang dan dicantumkan dalam daftar pustaka.

Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya. Apabila di kemudian hari terbukti ada penyimpangan dan ketidakbenaran dalam pernyataan ini maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar yang telah diperoleh karena karya saya ini, serta sanksi lain yang sesuai dengan ketentuan yang berlaku di Universitas Kristen Satya Wacana.

Salatiga, 10 FEBRUARI 2016

METERAI
TEMPEL
030CCADF407997102
6000
6000 RUPIAH
OKTAVIANTO
Tanda tangan & nama terang mahasiswa

Lembar Persetujuan

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMEGANG HAK
ATAS TANAH DALAM PENGADAAN TANAH BAGI
PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM**

SKRIPSI

Diajukan Sebagai Syarat Untuk Mencapai Gelar Sarjana Hukum

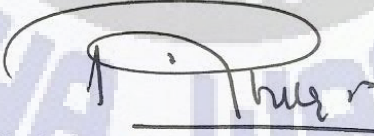
Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas

Kristen Satya Wacana

Oktavianto

NIM: 312011025

Pembimbing



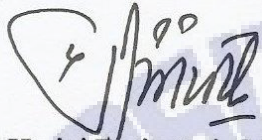
Christiana Tri Budhayati, S.H., M.Hum

Fakultas Hukum Universitas Kristen Satya Wacana Salatiga

Desember 2015

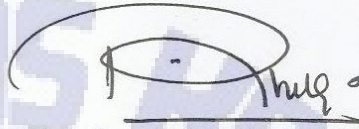
**Lembar Pengujian
Komisi Penguji**

Penguji I



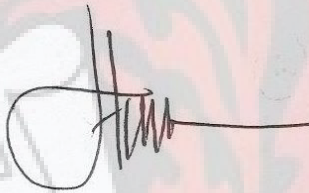
Sri Harini Dwiyaatmi, S.H., MS

Penguji II



Christiana Tri Budhayati, S.H., M.Hum

Penguji III

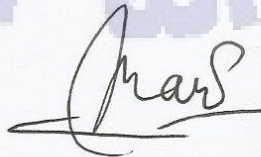


Kustadi, SH., M.Hum

Diuji pada tanggal Desember 2015

1956

Mengesahkan,
Ketua Program Studi Ilmu Hukum



Dr. Christina Maya Indah S., S.H., M.Hum

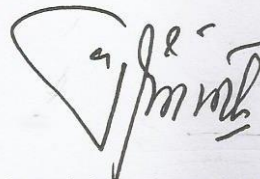
LEMBAR HASIL UJIAN SKRIPSI

CATATAN :

1. Saya lebih setuju jika uraian data dan analisis seperti dalam penulisan skripsi ini judulnya adalah “ perkembangan dan pereturan pengadaan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum”.
2. Konsep perlindungan hukum preventif dan represif untuk materi ini terlalu dipaksakan dengan demikian konsep perlindungan hukum dalam hal ini dirumuskan ulang. Bisa saja menggunakan konsep perlindungan hukum preventif di setiap tahapan dan represif di setiap tahapan sehingga judul bisa seperti di skripsi ini tetapi konsep perlindungan hukum dengan preventif dan represif harus jelas.
3. Hati-hati di bagian analisis pada tahapan implementasi bentuk perlindungan hukum.
4. Latar belakang masalah persoalan perlindungan hukum dalam peraturan-peraturan pengadaan tanah harus muncul agar nyambung dengan rumusan masalah dan judul.
5. Metode penelitian :
 - 1) Jenis Penelitian
 - 2) Metode Pendekatan
 - 3) Bahan Hukum
 - 4) Metode Analisa

Salatiga, 18 Desember 2015

PENGUJI



Sri Harini Dwiyatmi, SH., MS.

LEMBAR HASIL UJIAN SKRIPSI

CATATAN :

- Kembangkan penerapan perlindungan hukum preventif dan represif dalam peraturan pengadaan tanah.



PENGUJI

Christiana Tri Budhayati, SH.,M:Hum.

LEMBAR HASIL UJIAN SKRIPSI

CATATAN :

1. Perbaiki tata tulisnya : perbaiki kalimat, salah cetak, bab II dengan halaman 9.
2. Perbaiki konsepsi perlindungan hukum preventif dan represif.
3. Perbaiki uraian sejarah pengaturan pengadaan tanah di Indonesia.



Salatiga, 18 Desember 2015

PENGUJI

Kustadi, SH., M.Hum.

Lembar Pernyataan Orisinalitas Skripsi

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Oktavianto

NIM : 312011025

Judul Skripsi : Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Atas
Tanah Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk
Kepentingan Umum

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa skripsi yang ditulis ini tidak mempunyai
persamaan dengan skripsi lain.

Demikian pernyataan ini dibuat tanpa paksaan dari pihak manapun. Apabila
pernyataan ini tidak benar, maka akan diberikan sanksi oleh pimpinan Fakultas.

Salatiga, 18 Desember 2015



Oktavianto

UCAPAN TERIMA KASIH

Puji dan Syukur kepada Allah SWT atas tuntunan-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini guna memenuhi salah satu syarat memperoleh gelar Sarjana Hukum Jurusan Ilmu Hukum dalam jenjang Strata Satu (S1) Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Kristen Satya Wacana Salatiga dengan judul : “PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMEGANG HAK ATAS TANAH DALAM PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM.”

Pada kesempatan ini pula penulis juga menyampaikan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada berbagai pihak yang telah berjasa dalam penyusunan skripsi ini. Penulis mengakui bahwa skripsi ini dapat selesai tentunya tidak terlepas dari bantuan, dukungan dan doa dari berbagai pihak tersebut. Untuk itu, secara khusus penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Teguh Prasetyo, S.H., M.Si. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Kristen Satya Wacana Salatiga.
2. Ibu Christiana Tri Budhayati, SH.,M.Hum selaku Dosen Pembimbing, yang telah berkenan meluangkan waktu untuk membimbing, mengarahkan kepada penulis sejak tahap awal hingga akhir sehingga dapat menyelesaikan skripsi ini.
3. Bapak Dr. M. Haryanto selaku Wali Studi penulis, yang telah mengarahkan penulis selama belajar di Fakultas Hukum Universitas Kristen Satya Wacana Salatiga

4. Seluruh Dosen Pengajar Fakultas Hukum Universitas Kristen Satya Wacana Salatiga, yang telah memberikan ilmunya secara khususnya di bidang Hukum.
5. Seluruh Staff Tata Usaha/Administrasi Fakultas Hukum Universitas Kristen Satya Wacana Salatiga,
6. Kedua Orang tua penulis, yang telah memberikan kasih sayang, nasihat, dan dukungan baik moril maupun materiil, perhatian dan doa sehingga penulis dapat menyelesaikan studi dengan baik.
7. Nataliaku sayang yang telah memberikan dukungan, kasih sayang serta terus mendampingi.
8. Teman-teman angkatan 2011 Fakultas Hukum Universitas Kristen Satya Wacana Salatiga.
9. Semua pihak yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu yang telah membantu penulis selama menyelesaikan skripsi ini.

Penulis berharap agar dengan skripsi ini dapat memberikan karya yang bermanfaat di bidang ilmu hukum

Salatiga, Desember 2015

Penulis

Oktavianto

KATA PENGANTAR

Dalam skripsi ini penulis hendak mengkaji dan menganalisis bagaimana perlindungan hukum yang diberikan kepada pemegang hak atas tanah dalam tiap tahapan pengadaan tanah di peraturan-peraturan yang mengatur mengenai pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, mulai dari Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 Tahun 1975 tentang Ketentuan – Ketentuan mengenai Tata Cara Pembebasan Tanah sampai dengan peraturan terbaru pengadaan tanah yaitu Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Berdasarkan hasil analisis, penulis dapat mengambil kesimpulan bahwa dalam peraturan pengadaan tanah terdapat dua bentuk perlindungan hukum yaitu perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif.

Dari berbagai peraturan pengadaan tanah yang penulis kaji, UU No. 2 Tahun 2012 lebih baik dalam memberikan perlindungan hukum pada pemegang hak atas tanah karena didalam peraturan ini, pemegang hak atas tanah diberikan kesempatan untuk dapat mengajukan keberatan terhadap hasil penetapan lokasi sampai ke PTUN bahkan jika pemegang hak atas tanah masih belum puas terhadap hasil PTUN dapat mengajukan kasasi ke Mahkamah Agung. Adapun faktor lain yang membuat penulis berpendapat bahwa UU No 2 Tahun 2012 lebih baik dari pada PMDN No. 15 Tahun 1975, Keppres No. 55 Tahun 1993, dan Perpres N0 36 Tahun 2005 *jo* Keppres No. 65 Tahun 2006 karena dalam menilai harga tanahnya dilakukan oleh pihak ke tiga yaitu lembaga penilai harga tanah yang independen dan objektif dalam memberikan penilaian terhadap harga tanah sehingga pemegang hak atas tanah lebih terlindungi dalam mendapatkan nilai

ganti kerugiannya. Selain itu dalam pengajuan keberatan atas hasil Musyawarah ganti rugi, pemegang hak atas tanah dapat mengajukan ke Pengadilan Negeri, bahkan jika pemegang hak atas tanah masih merasa belum puas atas hasil hasil pengajuan keberatan di Pengadilan Negeri, pemegang hak atas tanah dapat melakukan kasasi di Mahkamah Agung.



DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL

LEMBAR PERSETUJUAN i

LEMBAR PERNYATAAN ORISINALITAS SKRIPSI ii

UCAPAN TERIMA KASIH iii

KATA PENGANTAR..... v

DAFTAR ISI..... vii

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah..... 1

B. Rumusan Masalah 5

C. Tujuan Penulisan..... 5

D. Manfaat Penulisan..... 6

E. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian..... 6

2. Jenis Pendekatan 6

3. Pengumpulan Bahan Hukum..... 7

F. Sistematika Penulisan 9

BAB II PEMBAHASAN

A. Tinjauan Pustaka 11

1. Perlindungan Hukum..... 11

1.1. Pengertian Perlindungan Hukum 11

1.2. Pengertian Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak
Atas Tanah 12

2. Penguasaan Tanah Oleh Negara..... 17

2.1. Jenis Hak Penguasaan Atas Tanah..... 17

2.2. Dasar Kewenangan Negara Menguasai Tanah 19

2.3. Dasar Hukum Negara Memperoleh Tanah 21

3. Sejarah Pengaturan Pengadaan Tanah Di Indonesia 24

3.1. Masa Sebelum Berlakunya UUPA..... 24

3.2. Masa Setelah Berlakunya UUPA..... 25

B. Hasil Penelitian.....	28
1. Tahapan Perencanaan.....	29
1.1. PMDN No. 15 Tahun 1975	29
1.2. Keppres No. 55 Tahun 1993	31
1.3. Perpres No. 36 Tahun 2005 <i>jo</i> Pepres No. 65 Tahun 2006.....	32
1.4. UU No. 2 Tahun 2012.....	34
1.5. Tabel I Tahapan Perencanaan	36
2. Tahapan Persiapan.....	38
2.1. PMDN No. 15 Tahun 1975	38
2.2. Keppres No. 55 Tahun 1993	39
2.3. Perpres No. 36 Tahun 2005 <i>jo</i> Pepres No. 65 Tahun 2006.....	40
2.4. UU No. 2 Tahun 2012.....	41
2.5. Tabel II Tahapan Persiapan.....	46
3. Tahapan Pelaksanaan	48
3.1. PMDN No. 15 Tahun 1975	48
3.2. Keppres No. 55 Tahun 1993	50
3.3. Perpres No. 36 Tahun 2005 <i>jo</i> Pepres No. 65 Tahun 2006.....	54
3.4. UU No. 2 Tahun 2012.....	58
3.5. Tabel III Tahapan Pelaksanaan	62
C. Analisis.....	66
1. Tahapan Perencanaan Pengadaan Tanah.....	67
2. Tahapan Persiapan Pengadaan Tanah	69
3. Tahapan Pelaksanaan Pengadaan Tanah	72
BAB III PENUTUP	
Kesimpulan	78
DAFTAR PUSTAKA	81